

人口や世帯数の「予測」には要注意

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

「将来の人口や世帯数がどうなっていくのか」は、住宅の需要を予測するうえでいちばん大切で基本ともいえるデータです。今回はそのデータに関して注意すべきポイントについて解説してみました。

きわめて権威の高いデータだが……

将来の人口や世帯数を予測したデータは、いくつかのシンクタンクから公表されていますが、メディアなどで最も頻繁に用いられているメジャーなものとしては、国立社会保障・人口問題研究所が5年ごとに公表している「日本の将来推計人口」ならびに「日本の世帯数の将来推計」があります。

国立社会保障・人口問題研究所は、1996年に旧厚生省の人口問題研究所と、特殊法人社会保障問題研究所が統合してできた組織です。前者の人口問題研究所にいたっては、その発足が1939年にまで遡る由緒ある組織でもあります。

「日本の将来推計人口」は日本の人口規模と男女年齢構成について将来推計したもので、「国勢調査」、人口動態統計による人口データ、国立社会保障・人口問題研究所が行っている「社会保障・人口問題基本調査」などのデータをもとにして作成されています。当然、このデータは不動産に関わる人のみならず、福祉や労働、教育、サービス産業といったあらゆる分野において将来の需要予測などを行う基礎データとして使われています。

たとえば5年に一度の頻度で行われている公的年金の財政検証は、日本の将来推計人口のデータをベースにして、将来の年金財政がどうなるのかを検証します。将来推計人口は、日本という国の政策立案を行うにあたって、極めて重要な意味を持つ数字といってもいいでしょう。

世帯数の予測は10年で500万も変わった

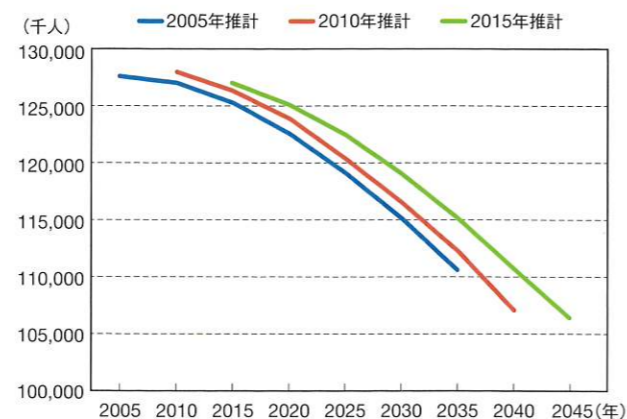
そのようなデータですから、多くの人はかなりの信

頼性を持ってこのデータを見ていると思います。しかし将来、実際にこの数字のとおりになると思い込んでしまわないほうがいいかもしれません。統計の名称にもあるように、人口にしても世帯数にしても、あくまでも「将来推計」だからです。前提が変われば推計にも影響を及ぼします。

たとえば日本の将来推計人口（図表1）を見てみましょう。青色の線が2005年に予測・発表されたもの、赤色の線が2010年に予測・発表されたもの、緑色の線が2015年に予測・発表されたものです。3本とも時間の経過とともに右肩下がりになっている点は共通しています。これは将来、日本の人口が減っていくことを示しているわけですが、たとえば同じ2035年時点で見ると、2005年よりも2010年、2010年よりも2015年の線のほうが、少しずつ上にあることがわかります。つまり、日本の人口が減っていくことは避けられないものの、徐々に減少のペースが落ちていることを示しています。

次に世帯数の将来推計（図表2）を見てみましょう。

図表1 全国 将来人口推計の変化



(出所) 図表1~3: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」から監修者が作成

う。こちらそれぞれ色の線は将来推計人口と同じ年に予測されたことを示しています。

こちら2005年よりも2010年、2010年よりも2015年の線が上に位置しています。かつ世帯数がピークをつけるタイミングも、調査年が新しいほど後ズレしていることがわかります。

2005年調査では、世帯数がピークを打つのは2015年頃でしたが、2015年調査では2025年頃にピークを打つことになっています。つまり世帯数に関しては、2005年時点の予測では現時点（2019年）にはすでにピークアウトしていたはずのものが、当面はむしろ増加傾向をたどるといふ具合に予測が変わってきています。

ちなみに実数で見ても、2030年時点での予想世帯数は、2005年調査と2015年調査とで、実に500万世帯もの差があります。住民基本台帳に基づく数字（平成31年1月1日時点）では、東京都の世帯数が719万、神奈川県が432万、大阪府が430万ですから、たった10年でどれだけ多くの乖離が生じているかがわかります。

現実の変化は予測よりも大きい!?

なぜこれだけの差が生じているのかについては、単独世帯数の将来予測（図表3）を見れば一目瞭然です。というのも、予測の前提条件である単独世帯数が増えすぎペースで増えていくと考えられているからです。

たとえば2030年の予測値を見ると、2005年調査と2010年調査の乖離に比べ、2010年調査と2015年調査の乖離のほうがはるかに大きくなっていることがわかります。これは言い方を変えると、単独世帯数が想定外の増え方をすることを意味しています。

単独世帯数が増える要因はいくつかあります。団塊世代が後期高齢者になり始めて、一般的には男性よりも長生きする女性が死別後、単独世帯になるという事象が増えていること、生涯未婚率が上昇していること、離婚が増えていること、そして晩婚化が進んでいることなどが挙げられます。

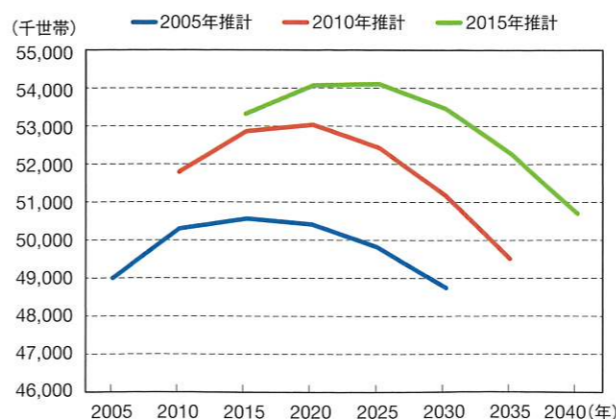
このうち団塊世代にまつわる要因については、そこに属する人が寿命を迎えることによって徐々に低下していくと思われそうですが、最近の社会情勢から鑑みると、それ以外の要因については将来的にも増加していくでしょう。

したがって、今後も単身用住宅に対するニーズは、「いま一般に考えられている」よりもさらに高まっていくと考えておいたほうがいいと思われそうです。

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』（朝日新聞出版）、『消費マンション』を買収人「資産マンション」を選べる人』（青春出版社）などがある。

図表2 全国 将来世帯数推計の変化



図表3 全国 将来単独世帯数推計の変化

